

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N° Gen. Rep. 624/2024**

**PROMOSSA DA**

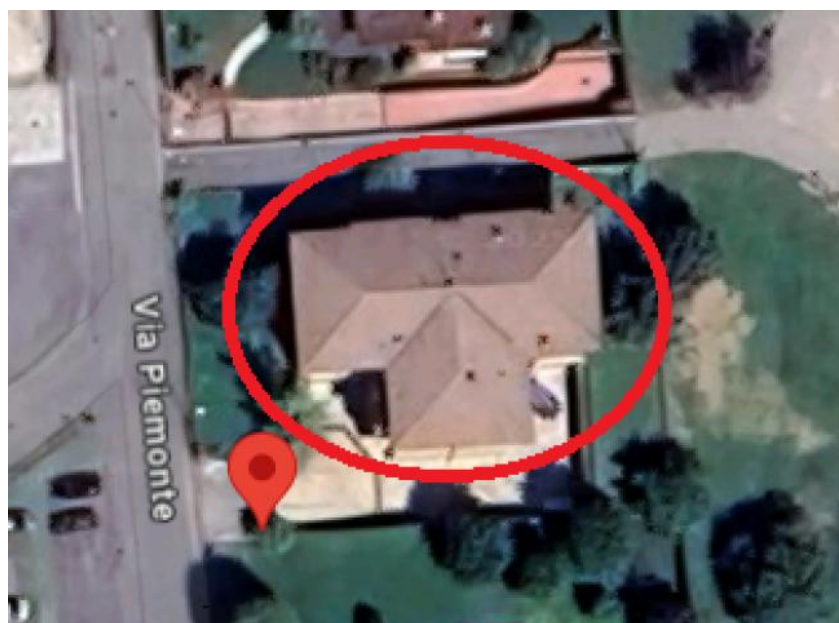
OMISSIS

**CONTRO**

OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**

Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** ARCH Roberto Riva  
**Codice fiscale:** RVIRRT69D08G856F  
**Studio in:** Via Monte Grappa 21 - 24040 Boltiere  
**Telefono:** 035-881927  
**Fax:** 035-881927  
**Email:** robertoriva@libero.it  
**Pec:** roberto.riva@archiworldpec.it

Beni in **Ghisalba (BG)**  
Località/Frazione  
VIA PIEMONTE N.13

## INDICE

### Lotto: 001 - APPARTAMENTO ED AUTORIMESSA

|                                                                   |    |
|-------------------------------------------------------------------|----|
| <b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> | 5  |
| Corpo: APPARTAMENTO                                               | 5  |
| Corpo: AUTORIMESSA                                                | 5  |
| <b>2. DESCRIZIONE</b>                                             | 6  |
| DESCRIZIONE GENERALE                                              | 6  |
| Corpo: APPARTAMENTO                                               | 6  |
| Corpo: AUTORIMESSA                                                | 10 |
| <b>3. PRATICHE EDILIZIE</b>                                       | 13 |
| <b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b>                                    | 14 |
| Corpo: APPARTAMENTO                                               | 14 |
| Corpo: AUTORIMESSA                                                | 14 |
| <b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b>                                  | 14 |
| Corpo: APPARTAMENTO                                               | 14 |
| Corpo: AUTORIMESSA                                                | 15 |
| <b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b>                                    | 15 |
| Corpo: APPARTAMENTO                                               | 15 |
| Corpo: AUTORIMESSA                                                | 16 |
| <b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b>                        | 16 |
| Corpo: APPARTAMENTO                                               | 16 |
| Corpo: AUTORIMESSA                                                | 16 |
| <b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b>                              | 16 |
| <b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b>                     | 17 |
| Corpo: APPARTAMENTO                                               | 17 |
| Corpo: AUTORIMESSA                                                | 17 |
| <b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b>                 | 18 |
| Corpo: APPARTAMENTO                                               | 18 |
| Corpo: AUTORIMESSA                                                | 18 |
| <b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b>                        | 19 |
| <b>11. STATO DI POSSESSO</b>                                      | 19 |
| Corpo: APPARTAMENTO                                               | 19 |

Corpo: AUTORIMESSA ..... 19

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO ..... 19**

    Criterio di stima ..... 19

    Fonti d'informazione ..... 20

    Valutazione corpi..... 20

    Adegamenti e correzioni della stima ..... 21

    Prezzo base d'asta del lotto..... 21

    Regime fiscale della vendita ..... 21

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 01-01-2025 alle 10.00  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS  
**Esecutato:** OMISSIS  
**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** ARCH Roberto Riva  
**Data nomina:** 27-03-2025  
**Data giuramento:** 27-03-2025  
**Data sopralluogo:** 04-04-2025  
**Cronologia operazioni peritali:** ISPEZIONI IPOTECARI E CATASTALI 01-04-2025 REPERIMENTO ATTO DI PROVENIENZA  
NOTAIO RUSSO 01-04-2025 ACCESSO AGLI ATTI COMUNE DI GHISALBA 09-04-2025

Beni in **Ghisalba (BG)**  
VIA PIEMONTE N.13

## **Lotto: 001 - APPARTAMENTO ED AUTORIMESSA**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: APPARTAMENTO.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA PIEMONTE N.13**

**Quota e tipologia del diritto**

**50/100 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: COMUNIONE DEI BENI

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**50/100 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

foglio 9, particella 2082, subalterno 6, indirizzo VIA DI LOTTIZZAZIONE n. SN , piano 1, comune GHISALBA, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 VANI, superficie Totale: 91 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte\*\*: 89 m<sup>2</sup>, rendita Euro 322,79

Derivante da: VARIAZIONE del 06/05/1983 in atti dal 06/04/1999 CLASSAMENTO L.449/97 (n. 1033.1/1983)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 111,195/1000 - ATTO NOTARILE COM-PRAVENDITA NOTAIO STEFANIA RUSSO Repertorio n. 38777 - Raccolta n. 17720. (BOX COMPRESO)

Confini: - a nord, sud e ovest: con l'area scoperta; - ad est: con le scale, il pianerottolo ed altra unità.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

RISULTA LA CORRISPONDENZA TRA I DATI CATASTALI E QUELLI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

*Note generali: LE DIFFORMITA' RILEVATE POTREBBERO RIDURRE PROBABILMENTE IL VALORE DELL'IMMOBILE DAL 2% - 5%. Si precisa che è stato accertato lo stato legittimo dell'unità immobiliare, senza estendere le indagini alle parti comuni in conformità a quanto stabilito dall'art. 9-bis, comma 1-ter, d.p.r. n. 380/2001, così come da ultimo modificato dal cd. decreto salva casa.*

**Identificativo corpo: AUTORIMESSA.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA PIEMONTE N.13**

**Quota e tipologia del diritto**

**50/100 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: COMUNIONE DEI BENI

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**50/100 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

foglio 9, particella 2082, subalterno 18, indirizzo VIA DA DENOMINARSI, piano S1, comune GHISALBA, categoria C/6, classe 2, consistenza MQ 23, superficie MQ 34, rendita Euro 43,95

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 111,195/1000 - ATTO NOTARILE COM-PRAVENDITA NOTAIO STEFANIA RUSSO Repertorio n. 38777 - Raccolta n. 17720 (APPARTAMENTO COM-PRESO).

Confini: - a nord con il terrapieno; - ad est con altra unità ed il disimpegno comune; - a sud con il cortile di accesso; - ad ovest con altro box.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

RISULTA LA CORRISPONDENZA TRA I DATI CATASTALI E QUELLI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

*Note generali: LE DIFFORMITA' RILEVATE POTREBBERO RIDURRE PROBABILMENTE IL VALORE DELL'IMMOBILE DI CIRCA 2% - 5%. Si precisa che è stato accertato lo stato legittimo dell'unità immobiliare, senza estendere le indagini alle parti comuni in conformità a quanto stabilito dall'art. 9-bis, comma 1-ter, d.p.r. n. 380/2001, così come da ultimo modificato dal cd. decreto salva casa.*

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NON SI SEGNALANO SERVIZI AD ALTA TECNOLOGIA.

**Servizi offerti dalla zona:** NEGOZI DI VICINATO (300 M), SUPERMERCAO (200 M)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** COMUNE DI GHISALBA .

**Attrazioni paesaggistiche:** FIUME SERIO.

**Attrazioni storiche:** CHIESA DI SAN LORENZO MARTIRE.

**Principali collegamenti pubblici:** AUTOBUS 200 M

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **APPARTAMENTO**

Appartamento ubicato a piano primo di un condominio di tre piano fuori terra e nove unità abitative. Ampio giardino perimetrale di proprietà comune, corsello ed autorimesse a piano interrato. L'accesso carrale avviene da Via Piemonte n.13, mentre l'ingresso pedonale risulta ubicato in un vicolo a nord del fabbricato. Utilizzando le scale condominiali si giunge al piano primo, ove l'ingresso avviene dalla prima porta a destra. Non vi è la presenza dell'ascensore. L'immobile è costituito da un ampio soggiorno, cucina in vano separato, una camera matrimoniale, una camera singola, un bagno, disimpegno ed un piccolo ripostiglio. Il soggiorno è provvisto di un piccolo balcone.

Superficie complessiva di circa mq **93,30**

E' posto al piano: **PRIMO**

L'edificio è stato costruito nel: **1982**

L'edificio è stato ristrutturato nel: **NON RISULTA CHE SIA MAI STATO RISTRUTTURATO**

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **1**; ha un'altezza utile interna di circa m. **2.66**

L'intero fabbricato è composto da n. **4** piani complessivi di cui fuori terra n. **3** e di cui interrati n. **SUFFICIENTE**

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** Il condominio si trova in discrete condizioni generali.

### Caratteristiche descrittive

| Caratteristiche strutturali       |                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Balconi                           | materiale: <b>c.a.</b>                                                                                                                                                          |
| Componenti edilizie e costruttive |                                                                                                                                                                                 |
| Cancello                          | tipologia: <b>doppia anta a battente</b><br>materiale: <b>ferro</b><br>apertura: <b>manuale</b><br>condizioni: <b>sufficienti</b>                                               |
| Infissi esterni                   | tipologia: <b>doppia anta a battente</b><br>materiale: <b>legno</b><br>protezione: <b>tapparelle</b><br>materiale protezione: <b>plastica</b><br>condizioni: <b>sufficienti</b> |
| Infissi interni                   | tipologia: <b>a battente</b><br>materiale: <b>legno tamburato</b><br>condizioni: <b>sufficienti</b>                                                                             |
| Pareti esterne                    | materiale: <b>MURATURA</b><br>coibentazione: <b>non rilevata</b><br>rivestimento: <b>Intonaco colorato per esterni</b><br>condizioni: <b>sufficienti</b>                        |
| Pavim. Esterna                    | materiale: <b>porfido</b><br>condizioni: <b>sufficienti</b>                                                                                                                     |
| Pavim. Interna                    | materiale: <b>piastrelle</b><br>condizioni: <b>sufficienti</b>                                                                                                                  |
| Portone di ingresso               | tipologia: <b>doppia anta a battente</b><br>materiale: <b>alluminio</b><br>accessori: <b>senza maniglione antipanico</b><br>condizioni: <b>sufficienti</b>                      |
| Scale                             | posizione: <b>a rampe parallele</b><br>rivestimento: <b>granito</b><br>condizioni: <b>buone</b>                                                                                 |
| Impianti                          |                                                                                                                                                                                 |
| Citofonico                        | tipologia: <b>audio</b><br>condizioni: <b>sufficienti</b><br>conformità: <b>da collaudare</b>                                                                                   |
| Elettrico                         | tipologia: <b>sottotraccia</b><br>tensione: <b>220V</b><br>condizioni: <b>sufficienti</b><br>conformità: <b>da collaudare</b>                                                   |
| Gas                               | tipologia: <b>sottotraccia</b>                                                                                                                                                  |

|                |                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                | alimentazione: <b>gas metano</b><br>rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b><br>condizioni: <b>sufficienti</b><br>conformità: <b>da collaudare</b>                                                                          |
| <i>Idrico</i>  | tipologia: <b>sottotraccia</b><br>alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b><br>rete di distribuzione: <b>NON RILEVATA</b><br>condizioni: <b>sufficienti</b><br>conformità: <b>da collaudare</b>                           |
| <i>Termico</i> | tipologia: <b>autonomo</b><br>alimentazione: <b>metano</b><br>rete di distribuzione: <b>TUBI SOTTO TRACCIA</b><br>diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b><br>condizioni: <b>sufficienti</b><br>conformità: <b>da collaudare</b> |

**Impianti (conformità e certificazioni)**

| <b>Impianto elettrico:</b>                                         |                  |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|
| <i>Esiste impianto elettrico</i>                                   | SI               |
| <i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>                          | 1999             |
| <i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i> | SI               |
| <b>Riscaldamento:</b>                                              |                  |
| <i>Esiste impianto di riscaldamento</i>                            | SI               |
| <i>Tipologia di impianto</i>                                       | TERMO - AUTONOMO |
| <i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>                          | 1999             |
| <i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>                       | SI               |
| <b>Condizionamento e climatizzazione:</b>                          |                  |
| <i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>        | NO               |
| <b>Impianto antincendio:</b>                                       |                  |
| <i>Esiste impianto antincendio</i>                                 | NO               |
| <i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>                      | NO               |
| <b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>                       |                  |
| <i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>              | NO               |
| <i>Esistenza carri ponte</i>                                       | NO               |
| <b>Scarichi:</b>                                                   |                  |
| <i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>                 | NO               |



SOGGIORNO



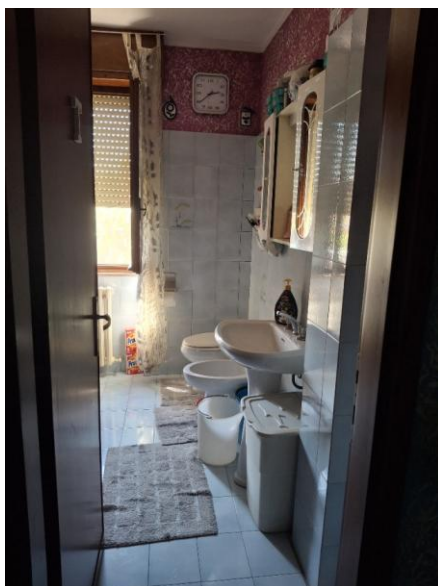
CUCINA



CAMERA MATRIMONIALE



CAMERA SINGOLA



BAGNO

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **AUTORIMESSA**

Autorimessa ubicata a piano interrato con capacita' di ospitare due autovetture, una dietro l'altra. L'accesso carrabile avviene da scivolo condominiale con accesso da Via Piemonte n.13. Una scala condominiale interna al fabbricato, permette di raggiungere il piano interrato per accedere all'autorimessa.

Superficie complessiva di circa mq **26,00**

E' posto al piano: **INTERRATO**

L'edificio è stato costruito nel: **1982**

L'edificio è stato ristrutturato nel: **NON RISULTA CHE SIA MAI STATO RISTRUTTURATO**

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **1**; ha un'altezza utile interna di circa m. **2.44**

L'intero fabbricato è composto da n. **4** piani complessivi di cui fuori terra n. **3** e di cui interrati n. **SUFFICIENTE**

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** Il condominio si trova in discrete condizioni generali.

**Caratteristiche descrittive**

| Componenti edilizie e costruttive |                                                                                                                                   |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Cancello</i>                   | tipologia: <b>doppia anta a battente</b><br>materiale: <b>ferro</b><br>apertura: <b>manuale</b><br>condizioni: <b>sufficienti</b> |
| <i>Infissi esterni</i>            | tipologia: <b>basculante</b><br>materiale: <b>ferro</b><br>protezione: <b>inesistente</b><br>condizioni: <b>sufficienti</b>       |
| <i>Pavim. Esterna</i>             | materiale: <b>calcestruzzo</b><br>condizioni: <b>sufficienti</b>                                                                  |
| <i>Pavim. Interna</i>             | materiale: <b>piastrelle</b><br>condizioni: <b>buone</b>                                                                          |
| Impianti                          |                                                                                                                                   |
| <i>Elettrico</i>                  | tipologia: <b>sottotraccia</b><br>tensione: <b>220V</b><br>condizioni: <b>sufficienti</b><br>conformità: <b>da collaudare</b>     |

**Impianti (conformità e certificazioni)**

| Impianto elettrico:                                                |    |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| <i>Esiste impianto elettrico</i>                                   | SI |
| <i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i> | NO |
| Riscaldamento:                                                     |    |
| <i>Esiste impianto di riscaldamento</i>                            | NO |
| <i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>                       | NO |
| Condizionamento e climatizzazione:                                 |    |
| <i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>        | NO |
| Impianto antincendio:                                              |    |
| <i>Esiste impianto antincendio</i>                                 | NO |
| <i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>                      | NO |
| Ascensori montacarichi e carri ponte:                              |    |
| <i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>              | NO |
| <i>Esistenza carri ponte</i>                                       | NO |
| Scarichi:                                                          |    |
| <i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>                 | NO |



AUTORIMESSA



RAMPA D'ACCESSO



VISTA INTERNA



ACCESSO CARRALE



SCALE CONDOMINIALI D'ACCESSO

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA PIEMONTE N.13**

**Numero pratica: C.E. 739 DEL 24/03/1982 - VARIANTE N.787 DEL 26/10/1982**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: COMPLESSO EDILIZIO

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 24/03/1982 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 22/11/2001 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA PIEMONTE N.13**

**Numero pratica: C.E. 739 DEL 24/03/1982 - VARIANTE N.787 DEL 26/10/1982**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: COMPLESSO EDILIZIO

Oggetto: nuova costruzione  
 Rilascio in data 24/03/1982 al n. di prot.  
 Abitabilità/agibilità in data 22/11/2001 al n. di prot.  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** AUTORIMESSA

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: APPARTAMENTO.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA PIEMONTE N.13**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI DIFFORMITA' RISPETTO AL PROGETTO DEPOSITATO PRESSO IL COMUNE NON RILEVANTI - ALTEZZA INTERNA M 2.66

Regolarizzabili mediante: SANATORIA

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' EDILIZIA

Note generali: LE DIFFORMITA' RILEVATE POTREBBERO RIDURRE PROBABILMENTE IL VALORE DELL'IMMOBILE DAL 2% - 5%. Si precisa che è stato accertato lo stato legittimo dell'unità immobiliare, senza estendere le indagini alle parti comuni in conformità a quanto stabilito dall'art. 9-bis, comma 1-ter, d.p.r. n. 380/2001, così come da ultimo modificato dal cd. decreto salva casa.

**Identificativo corpo: AUTORIMESSA.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA PIEMONTE N.13**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: SONO PRESENTI DIFFORMITA' RISPETTO AL PROGETTO DEPOSITATO PRESSO IL COMUNE - ALTEZZA INTERNA M 2.44 INVECE CHE M 2.40

Regolarizzabili mediante: SANATORIA

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' EDILIZIA

Note generali: LE DIFFORMITA' RILEVATE POTREBBERO RIDURRE PROBABILMENTE IL VALORE DELL'IMMOBILE DI CIRCA 2% - 5%. Si precisa che è stato accertato lo stato legittimo dell'unità immobiliare, senza estendere le indagini alle parti comuni in conformità a quanto stabilito dall'art. 9-bis, comma 1-ter, d.p.r. n. 380/2001, così come da ultimo modificato dal cd. decreto salva casa.

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: APPARTAMENTO.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA PIEMONTE N.13**

|                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato:                      | Piano Governo del Territorio                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| In forza della delibera:                              | CONSIGLIO COMUNALE N.58 DEL 16/11/2017                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Zona omogenea:                                        | RESIDENZIALE CON AMBITO DB                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Norme tecniche di attuazione:                         | Art.55 Ambiti residenziali edificati ad impianto urbanistico consolidato. E' ammessa la realizzazione di edifici accessori all'edificio principale solo se contigui ed aderenti al fabbricato principale medesimo, nel rispetto degli indici di Ambito (Slp) e delle distanze minime dai confini e dagli altri edifici limitrofi; è comunque fatto salvo quanto diversamente disposto ai punti "DC-Distanza dai confini" e "DF-Distanza fra gli edifici" del precedente art. 6. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanisti- | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|                                                                 |                   |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|
| co:                                                             |                   |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?           | NO                |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO                |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:                 | 0,35 mq/mq di slp |
| Rapporto di copertura:                                          | Rc max 35%        |
| Altezza massima ammessa:                                        | ESISTENTE         |
| Volume massimo ammesso:                                         | ESISTENTE         |
| Residua potenzialità edificatoria:                              | NO                |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:                     | SI                |

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

Note: SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA

**Identificativo corpo: AUTORIMESSA.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA PIEMONTE N.13**

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato:                                | Piano Governo del Territorio                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| In forza della delibera:                                        | CONSIGLIO COMUNALE N.58 DEL 16/11/2017                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Zona omogenea:                                                  | RESIDENZIALE CON AMBITO DB                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Norme tecniche di attuazione:                                   | Art.55 Ambiti residenziali edificati ad impianto urbanistico consolidato<br>E' ammessa la realizzazione di edifici accessori all'edificio principale solo se contigui ed aderenti al fabbricato principale medesimo, nel rispetto degli indici di Ambito (Slp) e delle distanze minime dai confini e dagli altri edifici limitrofi; è comunque fatto salvo quanto diversamente disposto ai punti "DC-Distanza dai confini" e "DF-Distanza fra gli edifici" del precedente art. 6. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:         | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?           | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:                 | 0,35 mq/mq di slp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Rapporto di copertura:                                          | Rc max 35%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Altezza massima ammessa:                                        | ESISTENTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Volume massimo ammesso:                                         | ESISTENTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Residua potenzialità edificatoria:                              | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:                     | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

Note: SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: APPARTAMENTO.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA PIEMONTE N.13**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: SI PRESENTANO DIFFORMITA' NON RILEVANTI RISPETTO ALLE DIMENSIONI RIPORTATE NEI PROGETTI DEPOSITATI PRESSO IL COMUNE - ALTEZZA INTERNA M 2.66 INVECE CHE M 2.70

Regolarizzabili mediante: SANATORIA E NUOVO ACCATASTAMENTO

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE

**Identificativo corpo: AUTORIMESSA.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA PIEMONTE N.13**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: SONO PRESENTI DIFFORMITA' RISPETTO AL PROGETTO DEPOSITATO PRESSO IL COMUNE - ALTEZZA INTERNA M 2.44 INVECE CHE M 2.40

Regolarizzabili mediante: SANATORIA E NUOVO ACCATASTAMENTO

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** APPARTAMENTO

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** AUTORIMESSA

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA; A rogito di OMISSIS in data 18/07/2024 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 01/04/2025 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 189.000,00; Importo capitale: € 105.000,00.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: PIGNORAMENTO iscritto/trascritto a BERGAMO in data 11/03/2025 ai nn. OMISSIS.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca AMMINISTRATIVA annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA; A rogito di OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 03/08/2004 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 105000; Importo capitale: € 189000.

**Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA; A rogito di OMISSIS in data 18/07/2024 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 01/04/2025 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 189.000,00; Importo capitale: € 105.000,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: PIGNORAMENTO iscritto/trascritto a BERGAMO in data 11/03/2025 ai nn. OMISSIS.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca AMMINISTRATIVA annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA; A rogito di OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 03/08/2004 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 105000; Importo capitale: € 189000.

**Dati precedenti relativi ai corpi: AUTORIMESSA****8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

**Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:**

**Identificativo corpo: APPARTAMENTO**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Ghisalba (BG), VIA PIEMONTE N.13**

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi.

**Identificativo corpo: AUTORIMESSA**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ghisalba (BG), VIA PIEMONTE N.13**

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi.

**Spese di gestione condominiale:****Identificativo corpo: APPARTAMENTO**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Ghisalba (BG), VIA PIEMONTE N.13**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** NON SONO NOTE LE SPESE CONDOMINIALI EVENTUALMENTE SCADUTE - NON RISULTA NOMINATO L'AMMINISTRATORE CONDOMINIALE

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 111,195/1000 - ATTO NOTARILE COMPRAVENDITA NOTAIO STEFANIA RUSSO Repertorio n. 38777 - Raccolta n. 17720.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'IMMOBILE NON E' DOTATO DI ASCENSORE

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** NON VI SONO PARTICOLARI VINCOLI O/E DOTAZIONI CONDOMINIALI

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NON VI SONO VINCOLI DI PRELAZIONE DELLO STATO

**Avvertenze ulteriori:** NON VI SONO CAUSE IN CORSO O PRESENZA DI ATTI ABLATIVI DA PARTE DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

**Identificativo corpo: AUTORIMESSA**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ghisalba (BG), VIA PIEMONTE N.13**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:**  
Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** NON SONO NOTE LE SPESE CONDOMINIALI EVENTUALMENTE SCADUTE - NON RISULTA NOMINATO L'AMMINISTRATORE CONDOMINIALE

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 111,195/1000 - ATTO NOTARILE COMPRAVENDITA NOTAIO STEFANIA RUSSO Repertorio n. 38777 - Raccolta n. 17720.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'IMMOBILE NON E' DOTATO DI ASCENSORE

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** NON VI SONO PARTICOLARI VINCOLI O/E DOTAZIONI CONDOMINIALI

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NON VI SONO VINCOLI DI PRELAZIONE DELLO STATO

**Avvertenze ulteriori:** NON VI SONO CAUSE IN CORSO O PRESENZA DI ATTI ABLATIVI DA PARTE DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** APPARTAMENTO

| Destinazione | Parametro              | S.L.P.       | Coefficiente | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|--------------|--------------|------------------------|
| ABITAZIONE   | sup lorda di pavimento | 85,50        | 1,00         | 85,50                  |
| BALCONE      | sup lorda di pavimento | 7,80         | 0,33         | 2,57                   |
|              |                        | <b>93,30</b> |              | <b>88,07</b>           |

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Identificativo corpo:** AUTORIMESSA

| Destinazione | Parametro              | S.L.P.       | Coefficiente | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|--------------|--------------|------------------------|
| AUTORIMESSA  | sup lorda di pavimento | 26,00        | 1,00         | 26,00                  |
|              |                        | <b>26,00</b> |              | <b>26,00</b>           |

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti-

ti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

I BENI NON RISULTANO DIVISIBILI

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: APPARTAMENTO**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Ghisalba (BG), VIA PIEMONTE N.13**

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 31/03/2021 per l'importo di euro 6,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Registrato a BERGAMO il 01/04/2021 ai nn.001329 SERIE 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/03/2025

Data di rilascio: 31/03/2029

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

**Opponibilità ai terzi: SI**

CONTRATTO DI LOCAZIONE OPPONIBILE A TERZI

Note: NON ANCORA AVVENUTO RINNOVO REGISTRAZIONE.

**Identificativo corpo: AUTORIMESSA**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ghisalba (BG), VIA PIEMONTE N.13**

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 31/03/2021 per l'importo di euro 6,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Registrato a BERGAMO il 01/04/2021 ai nn.001329 SERIE 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/03/2025

Data di rilascio: 31/03/2029

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

**Opponibilità ai terzi: SI**

CONTRATTO DI LOCAZIONE OPPONIBILE A TERZI

Note: NON ANCORA AVVENUTO RINNOVO REGISTRAZIONE.

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

La stima degli immobili in esame è una risultante ottenuta attraverso la comparazione di immobili simili, sulla base dei valori medi risultanti da transazioni note attraverso Banca dati Agenzia delle Entrate, oltre che da valori di riferimento pubblicati attraverso diverse riviste specialistiche come il "Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e Provincia Anno 2024" e Listino Case e Terreni di Bergamo e Provincia Anno 2024".

Per giungere al valore di mercato più probabile degli immobili in esame si è fatto riferimento ai coefficienti quali: superficie, pertinenze, livello del piano, vetusta', qualità e stato di manutenzione.

Oltre a ciò, sono state prese in considerazione:

- localizzazione urbanistica degli immobili rispetto al Centro urbano;
- l'accessibilità del complesso, disponibilità di parcheggi e di sosta;
- l'impiantistica, la tipologia edilizia, qualità delle finiture, la presenza di servizi e di mezzi di trasporto pubblici;
- la presenza e l'uso delle parti comuni Condominiali;
- l'adeguamento o meno dell'immobile alle Normative Vigenti sul Contenimento Consumo Energetico previste dalla Regione Lombardia;
- la presenza di contratti di locazione o sub locazione.

## 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di GHISALBA (Bg);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Listino dei prezzi ( FIMA ) degli immobili residenziali di Bergamo e Provincia Anno 2024- Valori per immobili semi recenti (21-50 anni) (minimo € 600/mq - massimo € 1.100/mq ) - AUTORIMESSA SINGOLA A corpo (€ 10.000 - € 15 .000).

Listino Case e Terreni di Bergamo e Provincia Anno 2024 - Valori per immobili non recenti (15 - 40 anni) - ( minimo € 800/mq massimo € 1.000/mq ) - AUTORIMESSA SINGOLA A corpo (€ 10.000 - € 15 .000).

;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Listino dei prezzi ( FIMA ) degli immobili residenziali di Bergamo e Provincia Anno 2024 (€ 850/mq ); Listino Case e Terreni di Bergamo e Provincia Anno 2024 ( € 900/mq );

Altre fonti di informazione: Banca dati Agenzia delle Entrate - BANCA DATI ON-LINE MOMENTANEAMENTE NON DISPONIBILE.

.

## 12.3 Valutazione corpi:

### APPARTAMENTO. Abitazione di tipo economico [A3]

Ghisalba (BG), VIA PIEMONTE N.13

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 79.263,00.

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| ABITAZIONE                                        | 85,50                         | € 900,00               | € 76.950,00               |
| BALCONE                                           | 2,57                          | € 900,00               | € 2.313,00                |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 79.263,00               |
| <b>Valore Finale</b>                              |                               |                        | <b>€ 79.263,00</b>        |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 79.263,00               |
| Valore accessori                                  |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 79.263,00               |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 79.263,00               |

### AUTORIMESSA. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Ghisalba (BG), VIA PIEMONTE N.13

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 20.020,00.

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| AUTORIMESSA                                       | 26,00                         | € 770,00               | € 20.020,00               |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 20.020,00               |
| <b>Valore Finale</b>                              |                               |                        | <b>€ 20.020,00</b>        |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 20.020,00               |
| Valore accessori                                  |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 20.020,00               |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 20.020,00               |

**Riepilogo:**

| <i>ID</i>    | <i>Immobile</i>                              | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|--------------|----------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| APPARTAMENTO | Abitazione di tipo economico [A3]            | 88,07                   | € 79.263,00                          | € 79.263,00                   |
| AUTORIMESSA  | Stalle, scuderie, rimesse, autori-messe [C6] | 26,00                   | € 20.020,00                          | € 20.020,00                   |

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

|                                                                                                  |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto | € 14.892,45 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:                                    | € 0,00      |
| Arrotondamento                                                                                   | € -0,55     |
| <b>Valore di stima:</b>                                                                          |             |
| Valore intero medio ponderale                                                                    | € 84.390,00 |
| Valore diritto e quota                                                                           | € 84.390,00 |

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

|                                                                                   |                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | <b>€ 84.390,00</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|

**12.6 Regime fiscale della vendita**

IVA ESENTE

21-05-2025

L'Esperto alla stima  
**ARCH Roberto Riva**